



TRABAJANDO
PARA USTED

RESOLUCIÓN EXENTA N°:

499

MAT.: APRUEBA INFORME TÉCNICO N°**184** SOBRE LIQUIDACIÓN DE CONTRATO, PROYECTO **COMITÉ AMÉRICA PDA 31**, CÓDIGO **174320**, COMUNA DE **CHILLÁN**, ACOGIDO AL LLAMADO REALIZADO POR RESOLUCIÓN EXENTA N°**617** DE **2022**, DEL PROGRAMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR, REGULADO POR EL D.S. N°**255** (V. y U.) DE **2006**.

CHILLÁN, 28 ABR. 2026

VISTOS:

- A. Ley N°19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
- B. Decreto Supremo N°**255** (V. y U.), de **2006**, que reglamenta el Programa de Protección del Patrimonio Familiar, y sus modificaciones.
- C. Resolución Exenta N°**617** (V. y U.) de fecha **16.05.2022**, que llama a postulación nacional en condiciones especiales año **2022**, para el desarrollo de proyectos del programa de protección del patrimonio familiar correspondientes al Título II, mejoramiento de la vivienda, destinados a obras de innovación de eficiencia energética y de acondicionamiento térmico de viviendas.
- D. Resolución Exenta N°**405** (V. y U.) de fecha **03.02.2023**, que aprueba nómina de postulantes seleccionados en el tercer proceso de postulación, llamado nacional en condiciones especiales del año **2022** para proyectos del Título II, entre los que se encuentra el proyecto **Comité América PDA 31**, código **174320**, comuna de **Chillán**.
- E. Informe Técnico N°**184**, de fecha **21.04.2026**, emitido por el Departamento Técnico de SERVIU Región de Ñuble, en el cual se detalla la situación actual del proyecto individualizado en el visto anterior, incluyendo el estado de avance físico y real del mismo, la revisión de la documentación técnica y administrativa asociada, y las condiciones que permiten verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para proceder a la liquidación del contrato.
- F. La Resolución N°8 de 12.04.2025, que modifica y complementa Resolución N°36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del Trámite de Toma de Razón.
- G. El Decreto Exento RA 273/32/2025 (V. y U.), de fecha 29.05.2025, que establece el orden de subrogación de Director del SERVIU Región de Ñuble, y las facultades que en tal calidad me competen de conformidad al D.S N°355(V. y U.) de 1976, que aprueba el reglamento orgánico de los Servicios de Vivienda, y sus modificaciones, dicto lo siguiente:



TRABAJANDO
PARA USTED

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme a lo dispuesto en los artículos 1 y 38 de la Constitución Política de la República de Chile, la Administración del Estado está al servicio de la persona humana y su finalidad es promover el bien común, atendiendo la necesidad pública en forma continua y permanente.
2. La necesidad de dar continuidad a las obras del proyecto individualizado en el visto **d)**, perteneciente al Título II, mejoramiento de vivienda, del Programa de Protección del Patrimonio Familiar regulado por el Decreto Supremo N°**255** (V. y U.), de **2006**.
3. El Informe Técnico N°**184** señalado en el visto e), que da cuenta del estado de avance físico real y del estado financiero de las obras correspondientes al proyecto **Comité América PDA 31**, código **174320**, comuna de **Chillán**.

RESOLUCIÓN:

APRUÉBASE el Informe Técnico N°**184**, de fecha **21** de **Abril** de **2026**, que detalla la situación actual del proyecto **Comité América PDA 31**, código **174320**, comuna de **Chillán**, y las condiciones que permiten verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para proceder a la liquidación del contrato, para las **10** familias que conforman el proyecto ya individualizado, que se transcribe a continuación:

1. ANTECEDENTES DEL PROYECTO:

Proyecto enmarcado en el Llamado realizado vía Resolución Exenta N°617 del 2022 de V. y U., para el otorgamiento de subsidios habitacionales regulados por el D.S. N°255 de 2006, Programa de protección del patrimonio familiar.

CÓDIGO	NOMBRE EXPEDIENTE	Nº FAMILIAS	COMUNA	PROVINCIA
174320	Comité América PDA 31	14	Chillán	DIGUILLIN
TOTAL, FAMILIAS		14		

Nombre Proyecto	Comité América PDA 31
Comuna	Chillán
EGIS/PSAT	EGIS Biocej Ltda.
Empresa Constructora	EMPRESA CONSTRUCTORA INVERCIC SPA
Región	ÑUBLE.
Programa	PROGRAMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR
Decreto supremo	D.S N°255
Título	II
% Ejecutados	28,571%, correspondiente a 4 viviendas
% Financiero	30,11%
Avance financiero	970 UF
Monto Total Nuevo Contrato	2678 UF
Fecha Inicio de Obras	13.04.2023
Supervisor de Obra	María Ignacia Jara Guerrero



TRABAJANDO
PARA USTED

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El Comité América PDA 31, es un proyecto enfocado en el mejoramiento térmico compuesto por 14 familias, correspondiente al programa de protección del patrimonio familiar DS N° 255 (V y U) del 2006, título II PDA, emplazado en diversos sectores de la comuna de Chillán.

El proyecto tiene como objetivo reacondicionar térmicamente la vivienda existente, enfocándose en la mejora de la envolvente térmica, elemento clave para optimizar las condiciones de habitabilidad y eficiencia energética del inmueble.

Las intervenciones propuestas consideran las siguientes partidas:

- **Mejoramiento de muros de albañilería y madera:**

Incorporación de una capa de poliestireno expandido adherida a los muros mediante pasta adhesiva reforzada con malla de fibra de vidrio (sistema EIFS sobre muro de albañilería), con terminación de pasta texturizada o lisa y aplicación de pintura de acabado.

En muros de madera, instalación de poliestireno expandido sobre la estructura existente, con revestimiento exterior de tinglado de fibrocemento de 6 mm de espesor.

- **Solución alternativa para muros adosados interiores:**

Se instala un sistema compuesto por una base de poliestireno expandido de 50 mm (15 kg/m³) y una capa superior de Poligyp de 20 mm, fijado sobre muro existente mediante placa de fibrocemento de 4 mm anclada con tornillos cada 30 cm. Las planchas se adhieren con pegado homogéneo, con uniones escalonadas para evitar puentes térmicos. La terminación considera placas de yeso-cartón selladas con masilla, pintura con esmalte al agua y la incorporación de junquillos, guardapolvos y esquineros, garantizando un acabado uniforme y duradero.

- **Mejoramiento de techumbre:**

Incorporación de aislante térmico (lana de vidrio o poliestireno expandido) para reducir pérdidas de calor a través del techo.

- **Mejoramiento de hermeticidad:**

Sellado de puntos críticos, como ductos de ventilación y estufa, encuentros de soleras con sobrecimientos, puertas y ventanas, mediante la aplicación de sellos de silicona, con el fin de evitar infiltraciones de aire.

- **Implementación de sistema de ventilación mixta:**

Instalación de un sistema que combina extracción mecánica e inyección pasiva, orientado a controlar la infiltración de aire, reducir pérdidas térmicas y mitigar problemas de humedad y contaminación intradomiciliaria.

- **Reemplazo de puertas y ventanas:**

Sustitución de los elementos existentes por sistemas de termopanel, mejorando el aislamiento y la eficiencia energética.

3. SITUACION ACTUAL DE LA OBRA:

La empresa constructora primitiva **INVERCIC SPA** no ejecutó obras de 10 de los beneficiarios del proyecto, por lo tanto cuenta con un avance físico del 28,571% y un avance financiero del 30,11%, cuya causal corresponde a la falta de **capacidad económica**, de la empresa constructora antes señalada, por lo cual se procede a dar término anticipado del contrato con la constructora **INVERCIC SPA**, al respecto se aplica la **Clausula Vigésima Primera, Letra B)**, la cual establece lo siguiente: " El contratista está obligado a cumplir durante el tiempo que dure el contrato con los plazos parciales establecidos y con los avances de la obra que indica la carta Gantt. Si se produjera un atraso **injustificado en la obra superior al 30%** con respecto al avance consultado en la **carta Gantt**, el PSAT informará de esta situación al comité y al SERVIU, lo que también faculta al PSAT y al Comité dar término anticipado del contrato.



TRABAJANDO
PARA USTED

Con fecha 30.12.2025 se realiza asamblea extraordinaria entre el Comité América PDA 31, Código 174320, representado por la Sra. América Cabrera Utreras, Rut 9.789.188-5 presidenta del comité, la entidad Patrocinante Servicios y Asesorías Inmobiliarias y Habitacionales Bio Bío Ltda. Rut: 76.011.034-5 y 29 beneficiarios del Comité América PDA 31; (Se adjunta Acta) al respecto cabe señalar que los beneficiarios y directiva expresan voluntariamente su renuncia a la Empresa Constructora INVERCIC SPA, con un avance del 28,571 % como la encargada de ejecutar las obras , del Programa de Protección del Patrimonio Familiar, título II – PDA regulado por el DS 255 (V y U) de 2006., del comité antes mencionado, considerando el incumplimiento de contrato, según lo estipulado en su cláusula vigésima primera Letra B, referente al término anticipado del contrato y teniendo en consideración los informes técnicos presentados por la inspección externa de Biocej, motivo de: Atraso injustificado de obras superior al 30% por parte de la constructora Los Maitenes SPA.

4. LIQUIDACION DE CONTRATO:

Para realizar el cálculo de liquidación de contrato se consideran los siguientes antecedentes:

Se trabaja con presupuesto de 3832UF, que corresponde al monto total del contrato. De los 14 beneficiarios existen 3 viviendas ejecutadas y pagadas (Doña Juana Sobarzo RUT5.090.516-0, Doña Maria Sandoval RUT 5.564.373-3 y Don Javier Hernandez RUT 8.914.042-0) y 1 vivienda ejecutada por parte de la constructora y no pagada (Doña Maria Erices RUT 12.864.252-8). De las 10 viviendas restantes, 9 se encuentran sin intervención y 1 ejecutada de forma deficiente por lo cual los trabajos de dicha vivienda se deben volver a ejecutar en su totalidad por la nueva empresa constructora. La nueva empresa constructora podrá iniciar el proceso de ejecución contemplando el 100% de las partidas a ejecutar en los beneficiarios del proyecto.

5. CUANTIFICACIÓN DE AVANCE EN UF.

Se realiza inspección de la obra en conjunto con el ITO externo de la EGIS Biocej (Sr. Andrés Vera) encontrándose un avance físico de un 28,571 % por la Constructora INVERCIC SPA. Se adjunta nómina:

1. Familias terminadas y cobradas

N°	APELLIDOS	NOMBRES	RUT	MONTO TOTAL DEL PROYECTO	AVANCE FISICO REGISTRADO	PAGADO
1	HERNÁNDEZ PAVEZ	JAVIER FLAVIO		295	100%	SI
2	SANDOVAL GARRIDO	MARÍA CRISTINA		309	100%	SI
3	SOBARZO POBLETE	JUANA ISABEL		366	100%	SI

2. Familia terminada sin cobrar

N°	APELLIDOS	NOMBRES	RUT	MONTO TOTAL DEL PROYECTO	AVANCE FISICO REGISTRADO	PAGADO
1	ERICES SOTO	MARÍA ALEJANDRA		184	100%	NO



TRABAJANDO
PARA USTED

3. Familias sin ejecución y no cobradas

N°	APELLIDOS	NOMBRES	RUT	MONTO TOTAL DEL PROYECTO	AVANCE FISICO REGISTRADO	PAGADO
1	AGUILERA FERNANDEZ	JOSÉ SALVADOR		308	0%	NO
2	CABRERA SALAZAR	OLINFA INELDA		288	0%	NO
3	CERDA CARRASCO	EDULIA DEL CARMEN		307	0%	NO
4	FUENTEALBA FERRADA	JUANA CRUZ		257	0%	NO
5	MORA	JUANA ESTERLINA		261	0%	NO
6	MUÑOZ MESÍAS	NELSON ARMANADO		184	0%	NO
7	REYES BUSTOS	YESENIA CAROLINA		241	0%	NO
8	RIVAS SOTO	LUZ EMLINA		272	0%	NO
9	RUBIO SUÁREZ	ROSA EUGENIA		246	0%	NO
10	TOLEDO ISLA	NADIA YASMÍN		314	0%	NO

Cuadro resumen de obras "Comité América PDA 31".

Planilla Resumen de Liquidación de Contrato 14 Beneficiarios	
Monto Total Subsodio Original (UF)	3832
Viviendas Ejecutadas y Pagadas (UF)	970
Vivienda Ejecutada no Pagada	184
Avance Físico (%)	28,571
Pendiente de Ejecución (%)	71,429
Monto Pendiente Ejecución 2660 (UF) + 18 (UF) Ahorro	2678

Luego de realizar el levantamiento de obras en terreno, se concluye lo siguiente:

- Al respecto se indica lo siguiente el avance físico del Comité América PDA 31, Código 174320 corresponde a un 28,571% de la EC. INVERCIC SPA. Lo que falta por ejecutar (10 viviendas) será ejecutado por la nueva empresa constructora SM Ltda, elegida según acta de reunión extraordinaria de fecha 30.12.2025.
- De acuerdo con lo indicado por OO.HH se podrá pagar lo ejecutado a cada constructora, según lo ejecutado.
- Con fecha 02.03.2026 la entidad Patrocinante Biocej Ltda., ingresa a Serviu, carpeta con antecedentes para proceder a la liquidación de contrato.

ANÓTESE, COMUNIQUESE, TRANSCRÍBASE Y ARCHÍVE



ARACELLY GODOY BUSTOS
DIRECTORA (S) SERVIU REGIÓN DE ÑUBLE

IEP/ GMH / JACH / MIJG / mijg

Distribución:

Entidad Patrocinante Biocej Ltda; Correo: [REDACTED]
Dirección SERVIU Región de Ñuble.
Departamento Programación Física y Control SERVIU Región de Ñuble.
Departamento de Operaciones Habitacionales SERVIU Región de Ñuble.
Departamento Jurídico SERVIU Región de Ñuble.
Departamento Técnico SERVIU Región de Ñuble - (María Ignacia Jara Guerrero).
Oficina de Partes SERVIU Región de Ñuble.



24 ABR. 2026